GEMEINDE NEU-ANSPACH

BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

'BEREICH MITTE'

Rechtskräftige Ausfertigung

NR. 19/I PLANTEIL $D_1 + D_2$

KONKRETISIERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES NR. 19/I V. 8.3.1979 = 1. ÄNDERUNG

STAND : 3. ÄNDERUNG

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BBAUG

MI MISCHGEBIET

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- Schank- u. Speisewirtschaften, Kioske
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Bauweise: offen

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Zulässig sind:
- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ställe für die Kleintierhaltung

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Bauweise: offen, es sind nur Hausgruppen zulässig

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
II	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
	Baugrenze
	Baulinie
	Arkade mit einer Mindesttiefe von 3 m. Einzelheiten über Herstellung, Unterhaltung und Haftung der darunterliegenden Gehwegeflächen zugunsten der Allgemeinheit werden durch Vertrag geregelt. Die Arkadenfläche kann unterkellert werden.
	Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
	Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports
GST	Gemeinschafts-stellplatz
ST	Stellplatz
GA	Garage
CP	Carport

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche; P öffentlicher Parkplatz
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radwege
	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Öffentlichkeit
	Fläche für Entsorgung (Müll)
	Fläche für Anpflanzung mit Gehölzen (Sichtschutz, Staubschutz, Lärmminderung)
	Baumstandort, Standortabweichungen bis zu 2 m sind zulässig
	Sportplatz; Grünfläche
	Grenze unterschiedlicher Grundstücksausnutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 118 HBO

GESTALTUNG

1. Es sind nur geneigte Dächer zulässig; ausgenommen sind Garagen.
   Trauf- und Firsthöhen nebeneinanderliegender Gebäude dürfen maximal 3o cm voneinander abweichen.
2. Die gesamte Arkade ist in einheitlicher Höhe auszuführen. Die Grundstückseigentümer haben sich auf eine Höhe zwischen 3 m und 4 m zu einigen.
   Die Abstände und Ausmaße der Stützen sind in Abstimmung mit der Fassadengliederung freigestellt.
3. Nebenanlagen sind gem. § 14 BauNVO in Verbindung mit § 89 HBO bis 15 m³ umbauten Raum außerhalb d. Baugrenzen zulässig
4. Ein zweiter Stellplatz pro Grundstück (soweit nicht festgesetzt) ist zwischen den festgesetzten Stellplätzen zusätzlich zugelassen, wenn er dem Charakter nach als Grünfläche angelegt wird.
5. Einfriedigungen
   Im Bereich der Vorgärten (Hauseingangsbereich) sind Einfriedungen nicht zulässig.
   Im Bereich der Wohngärten sind Einfriedungen soweit sie nicht aus freiwachsenden Gehölzen oder Hecken bestehen nur als durchsichtige und max. 1 m hoher Zäune zugelassen.
   - Holzzäune mit senkrechter Lattung 1 m hoch, Pfosten, Türen und Tore in Holzkonstruktion
   - Zäune aus Maschendraht 1 m hoch, Türen als Metallkonstruktion
   - Betonsockel der Zäune sind nur bis zu einer Höhe von o,2o m zugelassen.

GRÜNORDNUNG

1. Pflanzen an Verkehrsflächen

1.1 An den festgesetzten Standorten ist je ein Baum-Hochstamm mit einer Mindesthöhe von 3,o m und einem Mindestumfang von o,2o m (Gemessen in 1 m Stammhöhe) anzupflanzen.

1.2 An den angegebenen Standorten sind Bäume folgender Art zu pflanzen:

AC	Acer campestre	- Feldahorn
AB	Aesculus carnea 'Briotii'	- Scharlach-Kastanie
C	Corylus colurna	- Baumhasel
FE	Fraxinus excelsior	- Esche
F	Fraxinus ornus	- Blumenesche
P	Prunus serr. 'Kanzan'	- Zierkirsche
	Pyrus calleryana 'Chanticleer'	- Wildbirne
Q	Quercus robur	- Stieleiche
S	Sorbus aucuparia	- Eberesche
T	Tilia cordata 'Greenspire'	- Stadtlinde

1.3 Sträucher sind entsprechend der Auswahlliste anzupflanzen.

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Rainweide
Prunus Spinosa	- Schwarzdorn
Ribes i.A.	- Johannisbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Rubus Fructicosus	- Brombeere
Sambucus nigra	- Holunder
Salix caprea	- Weide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

2. Grünplanerische Festsetzungen für private Grundstücke

2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens zu 80% zu begrünen und zu unterhalten; 15% dieser Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen.

2.2 In der Gestaltung und Nutzung der Grundstücke ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser vorzusehen, d.h. max. 15% der Grundstücksfreifläche dürfen in die öffentliche Kanalisation entwässert werden:

2.3 Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. (Im ausgewachsenen Zustand soll dieser den First überschreiten)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters vom 13. Dez. 1984 übereinstimmen.

18. Dez. 1984 i.A. [signature]

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256) in der ab 1.8.1976 geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S.1763)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 3o.7.1981 (BGBl. I S.833)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 16.12.1977 (GVBl. I 1978 S.1)

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) i.d.F. vom 19.9.198o (GVBl. I S. 3o9)

Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S.1o2)

§ 2 der 2. Verordnung der Hessischen Landesregierung vom 2o.6.1961 zur Durchführung des BBauG (GVBl. I S.86), zuletzt geändert am 9.5.1977 (GVBl. I S.182)

Hessische Gemeindeverordnung (HGO) i.d.F. vom 1.4.1981 (GVBl. I S.66)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat am 18.11.84 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a Abs. 2-5 wurde am 11.2.85 durchgeführt.

Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs beschlossen.

Der Beschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 2. JULI 85 bis einschl. 2. AUGUST 85

Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat am den Bebauungsplan-Entwurf als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister

GENEHMIGUNG

RP: 18.2.86

INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung über die Auslegung vom bis

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Verfahrens- und Formfehlern wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan hat am 17.3.1986 Rechtskraft erlangt.

Der Bürgermeister

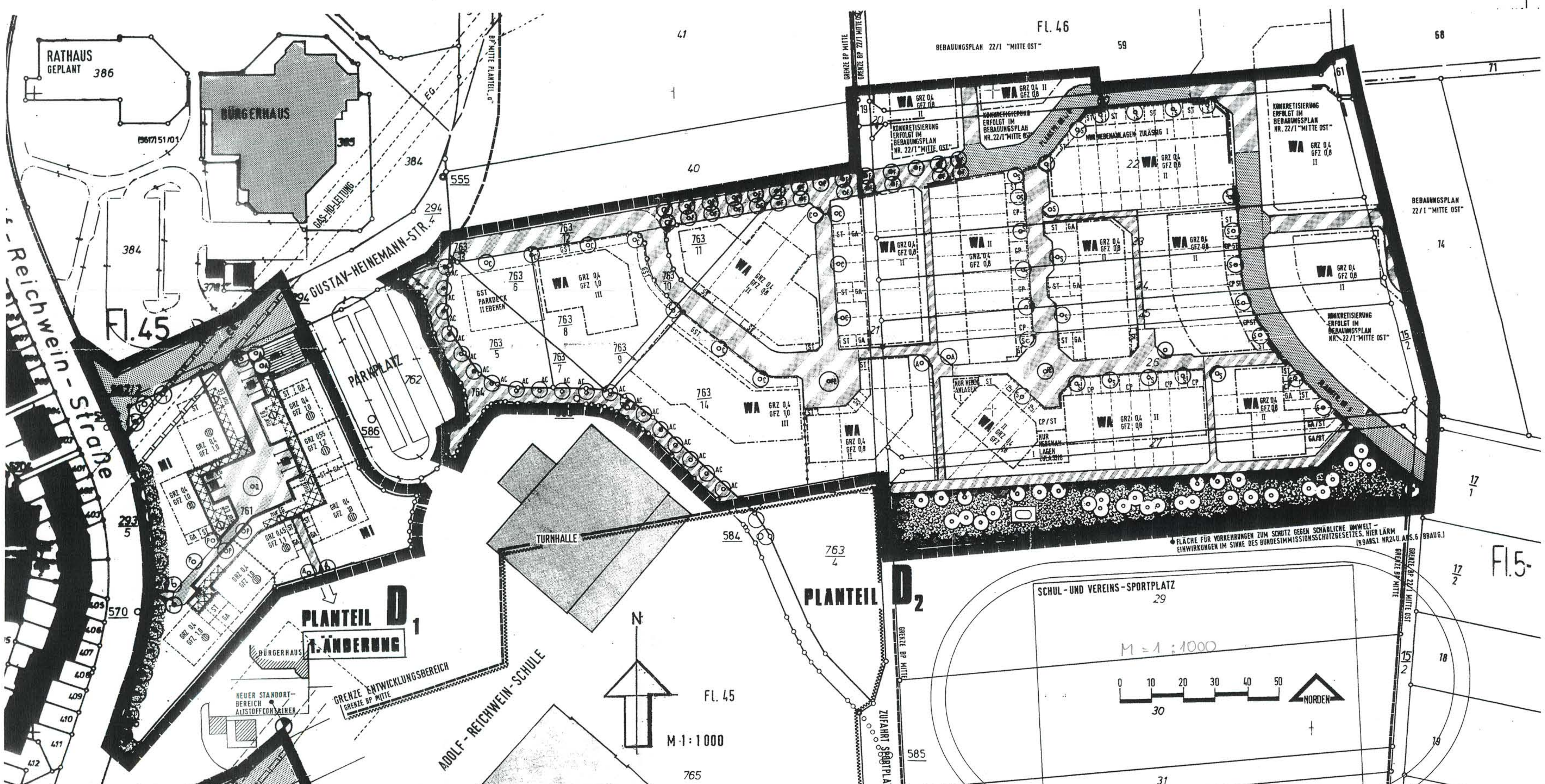
GEMEINDE NEU-ANSPACH

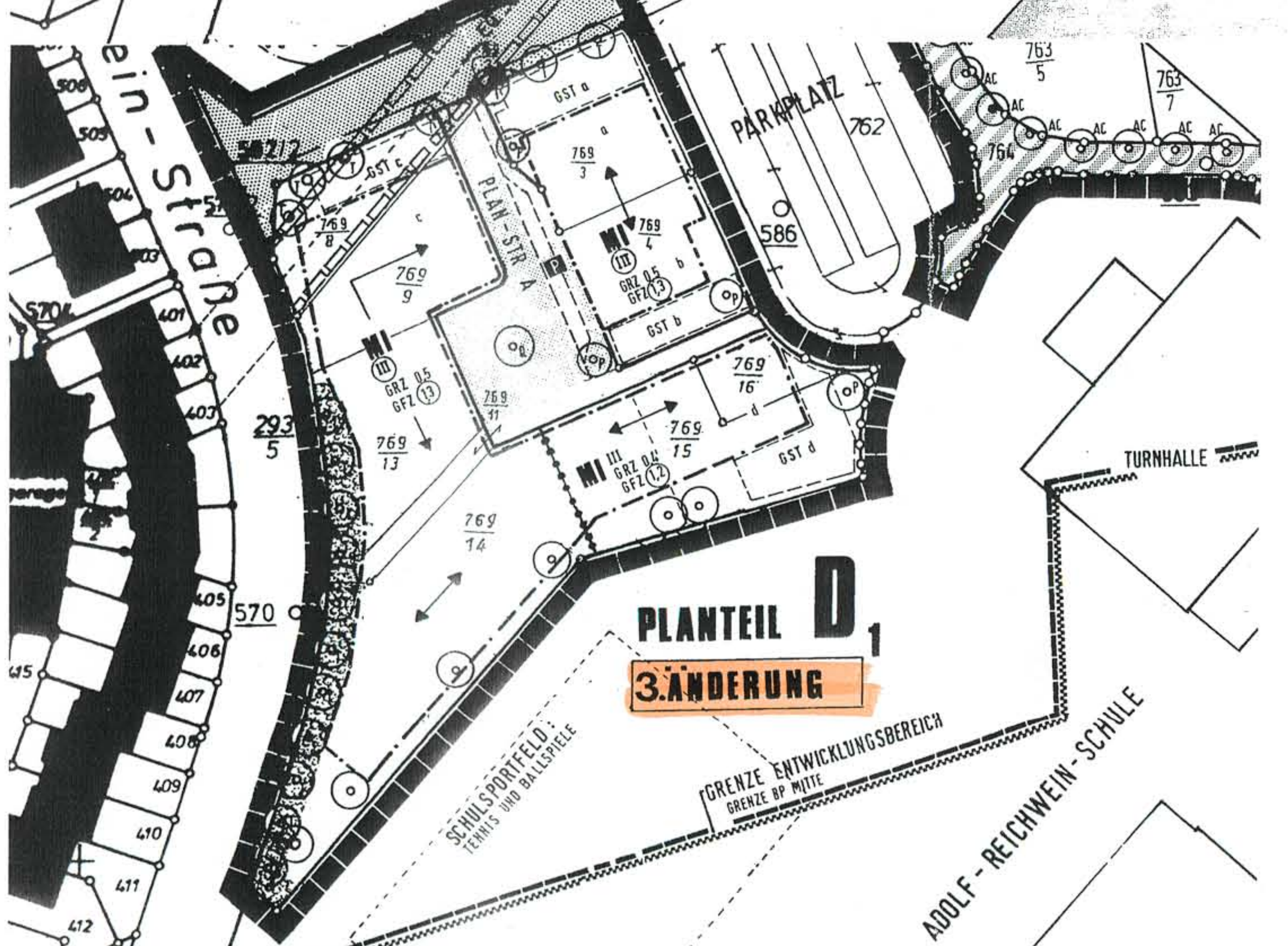
BEBAUUNGSPLAN NR 19/I PLANTEIL $D_1 + D_2$

KONKRETISIERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES

NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE GmbH FRANKFURT AM MAIN

630029 9.10.84 Th





GEÄNDERTE UND ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN : ZUR 2. ÄNDERUNG - GILT INSGESAMT FÜR D1+D2

§ 9 BauGB:

Bauweise: Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

zB: GST a Gemeinschaftsstellplätze, Zuordnung

Ein- und Ausfahrten sind nur von Planstraße A bzw. den Mischverkehrsflächen aus zulässig.

⟷ Hauptfirstrichtung

Hinzurechnung von Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken (§ 21 a (2) BauNVO): Bei der Ermittlung der GRZ bzw. GFZ sind die Grundstücksflächen der im B-Plan festgesetzten GST mit Einfahrten den Flächen der Baugrundstücke anteilig zuzurechnen.

§ 118 HBO: Gestaltung / Grünordnung: Flachdächer sind zulässig, wenn zu den Gebäudeaußenkanten geschoßhohe Dachschrägen angeordnet werden.

Auf Privatgrundstücken ist an den Gebiets-Außenrändern, neben den festgesetzten Bäumen, ein mind. 2 m breiter Streifen mit Sträuchern einzugrünen (Auswahlliste siehe oben). Nach Möglichkeit und Zumutbarkeit ist von Fassadenbegrünung Gebrauch zu machen.

Hinweise: Im Schutzbereich der Gas-HD-Leitung ist nur eingeschränkte Nutzung bzw. Bebaubarkeit möglich, es sei denn die Leitung wird verlegt. Diesbezüglich Kosten gehen zu Lasten des Veranlassers. Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.

Müllplatz (siehe Plan 1. Änderung, oben) ist Containerplatz für Altstoffe. Verlegung auf öfftl. Grundstück des Bürgerhauses.

GEÄNDERTE UND ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN : ZUR 3. ÄNDERUNG - GILT INSGESAMT FÜR D1

In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, ausnahmsweise ist auch einseitige Grenzbebauung zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE ZUR 3. ÄNDERUNG :

GESETZLICHE GRUNDLAGEN :

Gesetzliche Grundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl I 2141)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl I 132)
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I 58)

HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO) VOM 20.12.93

NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE WOHNUNGS- UND ENTWICKLUNGS-GESELLSCHAFT MBH ORGAN DER STAATLICHEN WOHNUNGSPOLITIK

PLANBEARBEITUNG

MAI 2002 Th

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM. §2(1) BauGB
AM: 29.04.2002

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
BEKANNT GEMACHT AM: 18.05.2002

BETEILIGUNG DER BÜRGER
GEM § 3(1) BauGB
VOM: 28.05.02 BIS: 28.06.2002

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM § 4 BauGB
VOM: 21.05.02 BIS: 28.06.02

NACH BESCHLUSS VOM: 29.04.2002

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM §3(2) BauGB
VOM: 28.05.02 BIS: 28.06.2002

AUFGRUND VON BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEÄNDERT DURCH BESCHLUSS GEM § 3(3) BauGB
VOM: ——

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
GEM § 10 BauGB
AM: 26.08.2002

ANZEIGE GEM § 11 BauGB
06. SEP. 2002

ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT
GEM. §12 BauGB
AM: 29. AUG. 2002

[signature]
(Hillen)
Bürgermeister

Gemeinde Neu-Anspach 5 Hochtaunuskreis